

Telefon: 233 - 24109
233 - 24158
Telefax: 233 - 26683
233 - 24238

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung
PLAN HA I/22, HA II/11

Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Stadtbezirk 02 (Ludwigsvorstadt – Isarvorstadt)

- a) **Satzungsbeschluss Satzung „Schlachthofviertel“ der Landeshauptstadt München zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Erhaltungssatzung „Schlachthofviertel“)**
- b) **Erweiterung der Erhaltungssatzungsgebiete**, Empfehlung Nr. 20-26 / E 00287 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 02 – Ludwigsvorstadt – Isarvorstadt am 20.07.2021
- c) **Verlängerung und Prüfung der Ausweitung der Erhaltungssatzung „Schlachthofviertel“** BA-Antrag Nr. 20-26 / B 04510 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 02 – Ludwigsvorstadt - Isarvorstadt vom 27.09.2022

Stadtbezirk 02 Ludwigsvorstadt - Isarvorstadt

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08127

§ 2 Nr. 14 GeschO

Anlagen:

1. Empfehlung Nr. 20-26 / E 00287 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 02 – Ludwigsvorstadt – Isarvorstadt am 20.07.2021
2. BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 04510 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 02 – Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt vom 27.09.2022
3. Lageplan Stadtbezirk 02

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 11.01.2023 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Vorbemerkung und Auftrag

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 21.11.1996 wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, vor Ablauf der Geltungsdauer der Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) die Möglichkeit eines Neuerlasses zu überprüfen.

Die derzeit bestehende Erhaltungssatzung „Schlachthofviertel“ tritt mit Ablauf des 28.02.2023 außer Kraft. Auftragsgemäß erfolgte eine turnusmäßige Untersuchung des Erhaltungssatzungsgebietes. Im Rahmen dieser Überprüfungen wurden ebenfalls die benachbarten Bereiche auf Eignung für den Erlass einer Erhaltungssatzung überprüft.

Mit Empfehlung Nr. 20 – 26 / E 00287 der Bürgerversammlung des 2. Stadtbezirkes Ludwigsvorstadt – Isarvorstadt am 20.07.2021 wurde eine Erweiterung bestehender Erhaltungssatzungen im Stadtbezirk 02 und eine darauf folgende Zusammenlegung der dann vergrößerten Erhaltungssatzungsgebiete über den gesamten Stadtbezirk gefordert, um

mittels Instrument der Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB den gesamten Teil der Bevölkerung vor einer sozialen Verdrängung schützen zu können.

Mit dem Antrag Nr. 20-26 / B 04510 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 02 – Ludwigsvorstadt – Isarvorstadt vom 27.09.2022 wurde die Stadt um Prüfung gebeten, inwieweit eine Erweiterung des Satzungsgebiets in folgenden Bereichen möglich sei:

- a) nördlich der Lindwurmstraße zwischen Poccistraße und Goetheplatz und
- b) westlich der Thalkirchner Straße zwischen Kapuzinerstraße und Sendlinger-Tor-Platz

Gleichzeitig wurde die Stadt aufgefordert, die am 11.03.2023 auslaufende Erhaltungssatzung „Schlachthofviertel“ zumindest im bisherigen Umgriff unbefristet zu verlängern. Die Untersuchungen beinhalteten u.a. erneut die vom Bezirksausschuss des 2. Stadtbezirkes Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt bereits in der Vergangenheit geforderten Bereiche (Antrag Nr. 14-20 / B 04200 vom 09.10.2017). Die Ergebnisse der Untersuchung aus dem Jahr 2017 bestätigten sich erneut, wonach der bisherige Umgriff weitestgehend beibehalten wird.

Als Ergebnis der umfassenden Untersuchungen schlägt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung den unbefristeten Erlass der Erhaltungssatzung „Schlachthofviertel“ vor. Der bisherige Umgriff bleibt, bis auf kleinere Anpassungen der Flurstücksgrenzen (vgl. Abbildung 1), weitestgehend unverändert.

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrates gem. § 2 Nr. 14 der Geschäftsordnung des Stadtrates nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung.

2. Methodik und Datengrundlagen von Erhaltungssatzungen

Das städtebauliche Instrument der Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (sogenannte „Milieuschutzsatzung“) zielt auf den Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in einem Gebiet ab, sofern deren Erhalt aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich ist.

Negative städtebauliche Folgen durch eine Änderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung sind zu befürchten, wenn eine Aufwertung des Gebäudebestandes möglich bzw. wahrscheinlich ist („Aufwertungspotenzial“) und die im Gebiet lebende Bevölkerung oder zumindest relevante Teilgruppen davon verdrängungsgefährdet sind („Verdrängungsgefahr“).

Die Ermittlung der Erhaltungssatzungsgebiete erfolgt anhand eines Kriterienkatalogs, der das Aufwertungspotenzial des Gebäudebestandes, die Gentrifizierungsdynamik und die Verdrängungsgefahr der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet abbilden (vgl. Tabelle 1). Zusätzlich zu diesen Indikatoren werden außerdem besondere Attraktivitätsfaktoren berücksichtigt, die, wenn vorhanden, Gentrifizierungsprozesse im Gebiet zusätzlich befördern können.

Die Methodik zur Ermittlung von Erhaltungssatzungsgebieten in München wird laufend fortgeschrieben. Das generelle methodische Vorgehen wurde im April 2005 vom Bayerischen Verwaltungsgerichtshof anlässlich einer Normenkontrolle der damaligen Erhal-

tungssatzung „Am Giesinger Berg“ ausdrücklich bestätigt. Dieser Rechtsprechung ist auch das Bayerische Verwaltungsgericht München in den jüngeren Urteilen aus dem Jahr 2016 zum „Umwandlungsvorbehalt“ gefolgt.

Grundlegend wurden die Methodik und der Kriterienkatalog mit dem Beschluss der Vollversammlung vom 24.07.2019 „Erhaltungssatzungen weiterentwickeln“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15423) aktualisiert und weiterentwickelt. Beschreibungen zu den Indikatoren und Datengrundlagen sind diesem Beschluss zu entnehmen. Ergänzend dazu wurde im Jahr 2020 die bisherige Differenzierung der Einwohner*innen mit einer Wohndauer von mehr als zehn Jahren nach Deutschen und Ausländer*innen aufgehoben. Anstatt dessen erfolgt eine Betrachtung der mittleren Wohndauer aller Einwohner*innen in Jahren sowie aller Einwohner*innen, die seit über zehn Jahren im Gebiet leben. Zudem wurde die Bezugsgröße der Haushalte Alleinerziehender von Haushalten mit Kindern auf alle Haushalte geändert.

Mit der Aktualisierung der Datenbasis auf das Berichtsjahr 2020 wurde der Indikator „Privater Mietwohnungsbestand“ in das Indikatorenset aufgenommen. Dieser bildet den Anteil der Wohnungen privater Unternehmen und Einzeleigentümer*innen im Hauseigentum in Gebäuden ab fünf Wohneinheiten ab. Aufwertungsaktivitäten im größeren Stil werden in diesen klassischen Mietwohnungsbeständen eher genutzt als dies z.B. bei Wohnungen, die bereits nach WEG aufgeteilt sind oder bei städtischen Wohnungsbeständen der Fall ist. Die Gefahr einer Luxusmodernisierung mit anschließender Umwandlung in Eigentumswohnungen ist bei diesen privaten Mietwohnungsbeständen besonders hoch.

Des Weiteren wurde der Indikator „Kaufkraft in Euro pro Kopf/Jahr“ angepasst, wobei nun die Äquivalenzkaufkraft anstatt die Pro-Kopf-Kaufkraft betrachtet wird. Die Äquivalenzbetrachtung bietet den Vorteil, die Kaufkraft unter Berücksichtigung unterschiedlicher Haushaltsgrößen und -strukturen in verschiedenen Teilen der Stadt besser vergleichbar zu machen. Sie basiert auf der Annahme, dass sich innerhalb eines Haushalts durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erzielen lassen und dass Kinder einen geringeren Bedarf als Erwachsene haben. Hierfür wird die Kaufkraft in Abhängigkeit von Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder gewichtet. Die Gewichtungsfaktoren dafür stammen von der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD). Vor allem Gebiete mit niedrigen bis mittleren Haushaltsgrößen können so noch besser eingeschätzt werden.

Aufwertungspotenzial

Ein hohes Aufwertungspotenzial besteht insbesondere bei Wohnungen, die keinen zeitgemäßen Ausstattungsstandard haben. Dabei werden vorhandene Modernisierungspotenziale häufig auch genutzt, um Qualitäten oberhalb des üblichen Standards zu erzielen (z.B.: Galerie, Wintergarten, Dachterrasse, Wohnungszusammenlegungen). Dies geht oftmals mit gravierenden Mieterhöhungen bzw. mit der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen einher.

Während in der Vergangenheit vor allem der klassische gründerzeitliche Altbaubestand von (Luxus-) Modernisierungen betroffen war, geraten inzwischen vermehrt auch Gebäude der 1950er bis 1980er Jahre in den Fokus. Diese sind potenziell besonders stark von Aufwertungs- und Umbauaktivitäten betroffen.

Weiterhin weisen Mieten, die im Vergleich zur Gesamtstadt niedriger ausfallen, darauf hin, dass im Gebäudebestand noch ein gewisses Aufwertungspotenzial vorhanden ist.

Gentrifizierungsdynamik

Mittels der Indikatoren zur Gentrifizierungsdynamik werden Themen abgebildet, die auf bereits laufende Aufwertungsaktivitäten hinweisen oder zukünftige vermuten lassen. Umbauaktivitäten im Gebäudebestand sowie eine hohe Anzahl an erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen in einem Gebiet geben Hinweise auf Gentrifizierungsprozesse. Wohnungen, für die eine Abgeschlossenheitsbescheinigung erteilt wurde, werden in der Regel in Eigentumswohnungen umgewandelt. Oftmals finden in diesem Zusammenhang vorab wertsteigernde Sanierungsmaßnahmen statt. Auch die Dynamik der Wiedervermietungsmieten und steigende mittlere Wohnflächen pro Kopf können Hinweise auf eine höhere Gentrifizierungsdynamik geben.

Weiterhin ist z.B. die Gefahr von Aufwertungsaktivitäten und daraus erfolgenden Mieterhöhungen bei geförderten Wohnungen, deren Sozialbindung ausläuft, besonders hoch.

Nachverdichtungen nach § 34 BauGB sind zwar im Sinne der Schaffung von neuem Wohnraum erwünscht, sind jedoch geeignet, durch den Zuzug kaufkräftigerer Haushalte in den Neubau nach und nach die Bevölkerungsstruktur im Gebiet zu verändern. Sie können durch die gestiegene Attraktivität indirekt weitere Aufwertungsprozesse im Bestand befördern.

Verdrängungsgefahr

Die Verdrängungsindikatoren dienen dazu, die soziodemographische Struktur der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet zu analysieren. So kann ermittelt werden, ob bestimmte, besonders verdrängungsgefährdete Teilgruppen im Gebiet leben. Darunter zählen z.B. Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen aber auch weniger mobile Gruppen wie Alleinerziehende oder ältere Bewohner*innen. Diese Haushalte können Mieterhöhungen infolge von Luxusmodernisierungen finanziell oft nicht tragen und hätten erhebliche Schwierigkeiten, eine geeignete andere Wohnung auf dem angespannten Münchner Mietwohnungsmarkt zu finden.

Zusätzliche Attraktivitätsfaktoren

Zusätzlich zu Aufwertungs-, Gentrifizierungs-, und Verdrängungsindikatoren werden besondere Attraktivitätsfaktoren berücksichtigt, die Gentrifizierungsprozesse befördern können. Darunter fallen z.B. urbane Qualitäten wie eine besonders hohe Laden- und Gastronomiedichte im Untersuchungsgebiet oder auch Naturqualitäten, wie etwa die Nähe zur Isar oder zu großen Parks und Erholungsflächen.

Geschützte Bestände

In der Regel werden sowohl städtische als auch genossenschaftliche Wohnungen, insofern sie sich an den Rändern eines Erhaltungssatzungsgebietes befinden, nicht gezielt in den Umgriff einer neuen Erhaltungssatzung aufgenommen. Diese Wohnungen werden als

geschützte Wohnungsbestände betrachtet, da hier durch die Eigentümer*innen die Gefahr von Verdrängungsprozessen nicht besteht. Liegen kleinere solcher Wohnungsbestände nicht am Rande eines Gebietes, sind sie im Sinne eines räumlich sinnvollen Umgriffs Teil der Erhaltungssatzung.

Indikatoren	Datenquelle
AUFWERTUNGSPOTENZIAL	
Anteil Wohnungen mit Baualter in % des Wohnungsbestands ...vor 1949	LHM: Gebäudedatei
...zwischen 1949 und 1968	LHM: Gebäudedatei
...zwischen 1969 und 1986	LHM: Gebäudedatei
Anteil Wohnungen in Gebäuden mit 4 bis 9 Geschossen in %	LHM: Gebäudedatei
Anteil Wohnungen städtische Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften in %	LHM: Sozialwohnungsdatei, Gebäudedatei
Privater Mietwohnungsbestand (WE privater Eigentümer*innen und privatwirtschaftlicher Unternehmen im Hauseigentum, ohne WEG, Gebäude > 5WE)	LHM: Kommunalreferat
Wiedervermietungsmiete nettokalt in % des Vergleichsraums innerhalb/außerhalb des Mittleren Rings	Immobilien Scout GmbH
GENTRIFIZIERUNGSDYNAMIK	
Anteil Wohnungen in Gebäuden mit Umbau in den letzten zehn Jahren in %	LHM: Baufertigstellungsdatei
Dynamik der Wiedervermietungsmieten in den letzten drei Jahren	Immobilien Scout GmbH
Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf in den letzten zehn Jahren in qm	LHM: Gebäudedatei, Einwohnermeldedatei
<i>Zusätzliche Gentrifizierungsindikatoren:</i>	
Anteil Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Wohnungsbestand in den letzten zehn Jahren in %	LHM: Abgeschlossenheitsbescheinigungen
Anteil geförderter Wohnungen privater Eigentümer*innen mit Bindungswegfall in den nächsten zehn Jahren in %	LHM: Sozialwohnungsdatei
Anteil Wohnungen nach § 34 BauGB („Nachverdichtung“) in %	LHM: Gebäudedatei
VERDRÄNGUNGSGEFAHR	
Mittlere Wohndauer in Jahren	LHM: Einwohnermeldedatei
Anteil Einwohner*innen mit Wohndauer über zehn Jahre in %	LHM: Einwohnermeldedatei
Anteil unter 18-Jährige in %	LHM: Einwohnermeldedatei
Anteil 60 – 74-Jährige in %	LHM: Einwohnermeldedatei
Anteil über 74-Jährige in %	LHM: Einwohnermeldedatei
Anteil Alleinerziehende an allen Haushalten in %	LHM: Einwohnermeldedatei
Kaufkraft* in % des Vergleichsraumes (LHM=100)	GfK SE
Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen bis 2.000 Euro / Monat in %	GfK SE
Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen 2.000 bis 4.000 Euro / Monat in %	GfK SE
ZUSÄTZLICHE ATTRAKTIVITÄTSFAKTOREN	
Sehr gute ÖPNV-Erreichbarkeit	LHM: GeoInfoWeb, MVG
Urbane Qualitäten	LHM: Gebäudedatei
Besondere Naturqualitäten	Ortsbegehungen
Neue städtebauliche Projekte im Umfeld	LHM
* Kaufkraft in Äquivalenzbetrachtung	

LHM: Landeshauptstadt München
MVG: Münchner Verkehrsgesellschaft

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Tabelle 1: Kriterienkatalog zur Überprüfung von Erhaltungssatzungsgebieten

Als Orientierungswert für ein Erhaltungssatzungsgebiet werden mindestens 1.500 Wohnungen angesetzt. Kleinere Wohngebiete sind in aller Regel als Erhaltungssatzungsgebiete nicht geeignet, da sich hier die aus einer Verdrängung der Wohnbevölkerung ergebenden negativen städtebaulichen Folgen kaum nachweisen lassen. In begründeten Son-

derfällen können aber auch davon abweichende Umgriffe als Erhaltungssatzungsgebiete möglich sein.

Die Anzahl der und die Einwohnerzahl aller Erhaltungssatzungen ist jeweils der aktuellen Übersicht unter muenchen.de/erhaltungssatzung zu entnehmen.

Unterschiede zwischen Gebieten innerhalb und außerhalb des Mittleren Rings

Der Großteil der Münchner Erhaltungssatzungsgebiete liegt innerhalb des Mittleren Rings. Diese Satzungsgebiete weisen in der Regel ein hohes Aufwertungspotenzial, eine hohe Gentrifizierungsdynamik und eine gemischte Bevölkerungsstruktur mit (im statistischen Mittel) meist mittlerer Verdrängungsgefahr (bei einer ggf. höheren Verdrängungsgefahr für Teilgruppen) auf. Bei der Untersuchung von Gebieten außerhalb des Mittleren Rings zeigt sich zumeist ein anderes Bild. Charakterisierend ist hier eine stärker durch Verdrängung gefährdete Bevölkerung bei leicht überdurchschnittlichem Aufwertungspotenzial des Gebäudebestands bzw. Verdrängungsdynamik. Angesichts des angespannten Münchener Wohnungsmarktes finden in diesen Gebieten zunehmend Aufwertungs- und Gentrifizierungsprozesse statt.

3. Städtebauliche Begründung von Erhaltungssatzungen

Insbesondere einkommensschwache Haushalte, aber auch Haushalte mit mittlerem Einkommen haben erhebliche Schwierigkeiten, eine deutlich erhöhte Mietbelastung als Folge einer umfassenden Modernisierung ihrer Wohnung zu tragen. Neben den individuellen Folgen einer übermäßigen Aufwertungs- und Verdrängungsdynamik (soziale und psychische Härten) sind bestimmte städtebauliche Folgen aus Sicht der Landeshauptstadt München unerwünscht. Letztere rechtfertigen den Erlass einer Erhaltungssatzung.

Auf dem Münchener Wohnungsmarkt besteht praktisch kontinuierlich ein Mangel an preiswertem Wohnraum. Seit vielen Jahren gehört die Landeshauptstadt München hinsichtlich des Mietniveaus zu den teuersten deutschen Großstädten. Bei Wiedervermietungen erfolgt in der Regel eine Anpassung der Mieten auf das marktübliche Niveau. Ein Ende der Mietsteigerungen wird derzeit nicht erwartet. Zudem geht preiswerter Wohnraum aufgrund von Nutzungsänderungen, Rückbau, Umwandlungen und Modernisierungen verloren.

Mieter*innen, die aus ihren Wohnungen verdrängt werden, müssten sich entweder auf dem freien Wohnungsmarkt eine meist teurere Wohnung suchen oder würden eine öffentlich geförderte Wohnung beanspruchen, sofern ihr Einkommen unterhalb der maßgeblichen Grenze liegt, vgl. Art. 11 Bayer. Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG).

Jedoch sind in den vergangenen Jahren viele geförderte Wohnungen aus ihrer Sozialbindung gefallen, so dass die Gesamtzahl Ende 2020 nur noch etwa 43.000 geförderte Wohnungen betrug. Das heutige Angebot liegt damit deutlich unter dem der vergangenen Jahrzehnte. Darüber hinaus richten sich die Programme im geförderten Wohnungsbau längst nicht mehr nur an Haushalte mit niedrigen, sondern auch an solche mit mittlerem Einkommen. Circa 60 Prozent aller Münchner Haushalte sind förderberechtigt.

Da für den durch Modernisierung verloren gehenden günstigeren Wohnraum durch die öffentliche Hand nur sehr begrenzt Ersatz geschaffen werden kann, sind die stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Konsequenzen aus Aufwertungs- und Verdrängungsprozessen aus städtebaulicher Sicht höchst problematisch.

Auch soziale und nachbarschaftliche Netzwerke werden von Veränderungen in der Bewohnerstruktur beeinflusst. Eine Auflösung dieser Netzwerke infolge von Gentrifizierungsprozessen ist nicht nur im Bezug auf das Viertel, sondern auch gesamtstädtisch gesehen problematisch, da gerade nachbarschaftliche Netzwerke und Beziehungen den sozialen und gesellschaftlichen Zusammenhalt sichern und fördern. Bei einer Verdrängung aus dem Viertel kann die öffentliche Hand hierfür nur sehr begrenzt Ersatz schaffen. So ist z.B. davon auszugehen, dass gerade ältere oder hilfsbedürftige Einwohner*innen mit langen Wohndauern Unterstützung durch die Nachbarschaft und die umliegenden Einrichtungen erfahren.

Sowohl in Bestands- als auch in Neubaugebieten ist der Erhalt der sogenannten „Münchener Mischung“, d.h. des Nebeneinanders unterschiedlicher Bevölkerungs- und Einkommensgruppen ein wichtiges städtebauliches und wohnungspolitisches Ziel. Dieses Ziel wurde am 15.11.2016 von der Vollversammlung des Stadtrates im Beschluss „Wohnungspolitisches Handlungsprogramm - Wohnen in München VI (2017-2021)“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07205) parteiübergreifend erneut bestätigt.

4. Ergebnis der Untersuchungen zur Erhaltungssatzung „Schlachthofviertel“

Die unter Heranziehung des in 2021 aktualisierten Indikatorenkatalogs (vgl. Tabelle 1) durchgeführten Untersuchungen des auslaufenden Satzungsgebietes sowie der umliegenden Bereiche haben ergeben, dass sich der in Abbildung 1 dargestellte Bereich „Schlachthofviertel“ für den Erlass einer unbefristeten Erhaltungssatzung eignet. Im Rahmen der Untersuchungen wurden neben weiteren Bereichen auch die vom Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 02 – Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt im BA-Antrag Nr. 20-26 / B 04510 vom 27.09.2022 geforderten Teilbereiche mitgeprüft (vgl. Abbildung 1).

Der bisherige Umgriff besteht in seiner Form seit dem Jahr 1998 ohne Änderung. Bei den ausgesparten Bereichen handelt es sich um Gewerbe, Grundschulen, Kitas, im Rahmen von Nachverdichtung entstandene Neubauten, Appartements und Wohnheime. Letztere stehen wegen der hohen Bewohnerfluktuation und einer damit i.d.R. einhergehenden geringen Gebietsbindung ebenso wie gewerbliche Nutzungen und Neubauten nicht im Fokus von Erhaltungssatzungen.

Mit dem neu vorgeschlagenen Umgriff wird der bisherige Grenzverlauf nahezu unverändert beibehalten. Lediglich an drei Stellen wurde der Verlauf aus Gründen der Rechtssicherheit an die Flurstücksgrenzen angepasst (vgl. Abbildung 1). Das Erhaltungssatzungsgebiet umfasst 4.900 Wohnungen, in denen 8.400 Einwohner*innen leben.

Lage und städtebauliche Charakterisierung des Untersuchungsgebietes

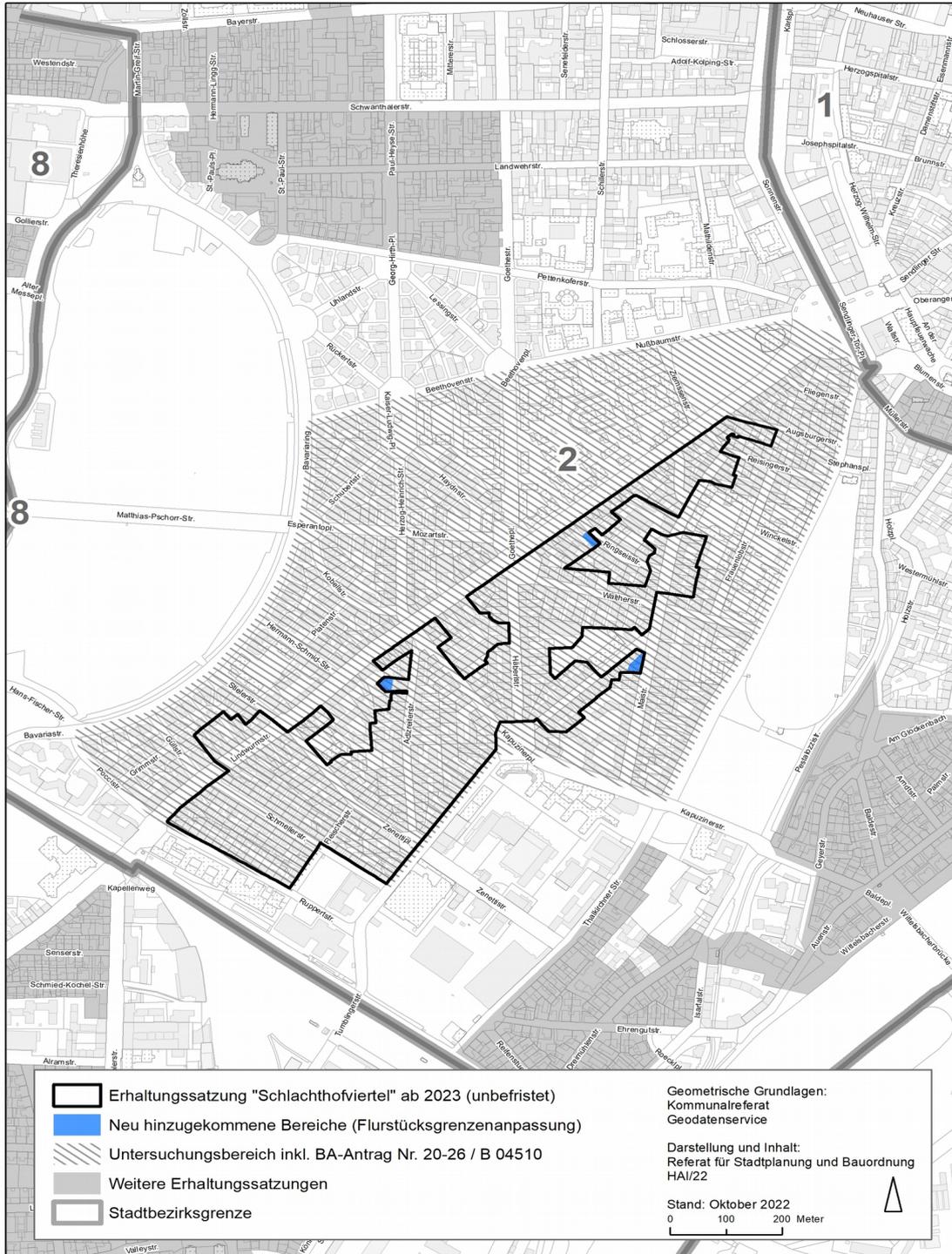
Das Erhaltungssatzungsgebiet „Schlachthofviertel“ liegt im Stadtbezirk 02 – Ludwigsvorstadt - Isarvorstadt. Von der Ruppertstraße im Süden verläuft das Gebiet entlang der Lindwurmstraße in nördlicher Richtung bis zur Augsburgstraße und wird im Osten durch die Maiastraße sowie dem Schlachthofgelände an der Tumblingerstraße begrenzt.

Der 2. Stadtbezirk, aus der Zusammenlegung der Ludwigsvorstadt mit den Isarvorstädten entstanden, umschließt die südliche Hälfte der Altstadt. Strukturen und Funktionen des Stadtbezirkes sind je nach Viertel sehr unterschiedlich ausgeprägt und von der jeweiligen Entwicklungsgeschichte beeinflusst: Große Teile um den Bahnhof wurden im Zweiten Weltkrieg weitgehend zerstört und mit Wohn- und Geschäftshäusern wieder aufgebaut. Neben Groß- und Einzelhandelskonzentrationen ist in diesem Viertel das Hotel- und Gaststättengewerbe stark vertreten. Richtung Theresienwiese dominieren Bürofunktionen und südöstlich davon schließt das Klinikviertel an.

Das in Rede stehende Gebiet erhielt den Namen aufgrund des angrenzenden Schlachthofs, welcher besonders in der Vergangenheit das Treiben im Viertel stark beeinflusste und auch heute noch eine wichtige Rolle einnimmt. Durch Umnutzung aufgegebener Industrie- und Gewerbeflächen hat sich die traditionelle Gewerbestruktur gewandelt und sich das Viertel dadurch aufgewertet. Neben bereits vorhandenen gastronomischen Besonderheiten hat sich nach und nach vor allem das kulturelle Angebot verbessert, so ist mittlerweile u.a. das Münchner Volkstheater im Schlachthof ansässig.

Neben dem kulturellen Angebot liegt das Gebiet auch hinsichtlich weiterer urbaner Qualitäten und Grünflächen günstig. So sind z.B. das Isarufer, die Theresienwiese, der Nußbaumpark und der alte Südfriedhof in unter zehn Minuten fußläufig erreichbar. Die Wohnlagequalität wird laut Mietspiegel 2021 als „zentral durchschnittlich“ bzw. „zentral gut“ eingestuft.

Durch die U-Bahnhaltestellen Poccistraße und Goetheplatz (U3/U6) sowie diverse Buslinien (58, 62, N40, N41, N45) ist das Gebiet verkehrlich gut angeschlossen. Die Münchner Innenstadt (Hauptbahnhof, Sendlinger Tor) ist mit der U-Bahn in wenigen Minuten zu erreichen.



Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Abbildung 1: Erhaltungssatzungsgebiet „Schlachthofviertel“ ab 2023

Aufwertungspotenzial

Mit zwei Dritteln des Gebäudebestandes dominieren Altbauten, meist in Form von Blockrandbebauung, das „Schlachthofviertel“ (66,6 Prozent, vgl. Tabelle 2). 20,4 Prozent der Gebäude stammen aus den 1950er und 1960er Jahren. Lediglich 7,7 Prozent der Gebäude entstanden in den 1970er und 1980er Jahren. Mit 83,2 Prozent befindet sich der Großteil der Wohnungen in Gebäuden mit vier bis neun Stockwerken. Die vorhandenen Erdgeschossnutzungen verleihen dem Viertel einen urbanen Charakter.

Mit 56,2 Prozent ist der Anteil der privaten Mietwohnungsbestände im Gebiet sowohl im Vergleich mit der Gesamtstadt (27,4 Prozent) als auch mit dem Stadtbezirk (44 Prozent) hoch. Aufwertungsaktivitäten im größeren Stil finden in diesen klassischen Mietwohnungsbeständen eher statt als z.B. bei Wohnungen, die bereits nach WEG aufgeteilt sind oder bei städtischen Wohnungsbeständen.

Die Wiedervermietungsmieten im vorgeschlagenen Satzungsgebiet liegen mit 111 Prozent über den Durchschnittsmieten innerhalb des Mittleren Rings (100 Prozent). Damit wird im Erhaltungssatzungsgebiet mehr als im gesamten 2. Stadtbezirk (108 Prozent) gefordert.

Zusammenfassend deuten die Anzeichen auf ein deutlich erhöhtes Aufwertungspotenzial hin.

Indikatoren		Zum Vergleich			
		ErhS* „Schlachthof- viertel“	Stadtbezirk 02	Innerhalb Mittlerer Ring	Landeshauptstadt München
	Einwohner*innen	8.400	53.400	522.300	1.597.600
	Wohnungen (WE)	4.900	33.200	310.700	815.100**
AP	Aufwertungspotenzial				
AP01	Anteil WE mit Baualter in % ...vor 1949	66,6	46,5	35,4	23,1
AP02	...zwischen 1949 und 1968	20,4	28,4	36,4	32,3
AP03	...zwischen 1969 und 1986	7,7	11,7	13,6	20,9
AP04	Anteil WE in Gebäuden mit 4 bis 9 Geschossen in %	83,2	84,0	80,3	54,7
AP05	Anteil WE städtische Wohnungsbau- gesellschaften und Genossenschaften in %	0,5	2,9	12,2	12,9
AP06	Privater Mietwohnungsbestand	56,2	44,0	37,2	27,4
AP07	Wiedervermietungsmiete nettokalt in % des Vergleichsraums innerhalb/außerhalb des Mittleren Rings	111	108	100	-

* ErhS: Erhaltungssatzung

**inkl. Wohnheimen und sonstigen Wohneinheiten (Quelle: Statistisches Amt).

Datenstand: 31.12.2020

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Tabelle 2: Aufwertungsindikatoren im Vergleich

Gentrifizierungsdynamik

In den vergangenen zehn Jahren wurden 15,4 Prozent des Wohnungsbestandes im Untersuchungsgebiet umgebaut (vgl. Tabelle 3). In ganz München waren es im gleichen Zeitraum nur 6,3 Prozent. Für 4,2 Prozent der Wohnungen im Gebiet wurden Abgeschlossenheitsbescheinigungen beantragt, in der Gesamtstadt waren es im gleichen Zeitraum 1,9 Prozent. Da Abgeschlossenheitsbescheinigungen die Voraussetzung für die Umwandlung sind, kann davon ausgegangen werden, dass Eigentümer*innen im Gebiet grundsätzlich an Umwandlungen interessiert sind und diese, falls die Erhaltungssatzung ausläuft, auch umsetzen würden.

Die durchschnittlichen Angebotsmieten für Bestandswohnungen im Erhaltungssatzungsgebiet lagen 37,8 Prozent über den Mieten vor drei Jahren. Die Entwicklung zeigte sich damit deutlich dynamischer als in der Gesamtstadt (21,0 Prozent) und im 2. Stadtbezirk (26,4 Prozent).

Beim Wohnflächenkonsum pro Kopf im Erhaltungssatzungsgebiet in den letzten zehn Jahren konnte lediglich eine Veränderung von -0,1 Quadratmeter festgestellt werden. Gesamtstädtisch sank die mittlere Wohnfläche pro Kopf um 1,3 Quadratmeter. Ein höherer Wohnflächenkonsum kann auf Gentrifizierungstendenzen im Gebiet hinweisen.

Im Satzungsgebiet kamen 0,8 Prozent des Wohnungsbestandes in den letzten zehn Jahren im Rahmen von Nachverdichtungsmaßnahmen hinzu. In ganz München wurden in diesem Zeitraum 4,5 Prozent des Wohnungsbestandes nach § 34 BauGB erstellt.

Im Satzungsgebiet fallen in den nächsten Jahren 0,3 Prozent der geförderten Wohnungen privater Eigentümer*innen aus der Bindung.

Es wird davon ausgegangen, dass das Gebiet weiterhin von Gentrifizierung betroffen ist.

Indikatoren		Zum Vergleich			
		ErhS* „Schlachthof- viertel“	Stadtbezirk 02	Innerhalb Mittlerer Ring	Landeshauptstadt München
Einwohner*innen		8.400	53.400	522.300	1.597.600
Wohnungen (WE)		4.900	33.200	310.700	815.100**
GD	Gentrifizierungsdynamik				
GD01	Anteil WE in Gebäuden mit Umbau in den letzten zehn Jahren in %	15,4	12,3	8,1	6,3
GD02	Dynamik der Wiedervermietungsmieten in den letzten drei Jahren	37,8	26,4	23,7	21,0
GD03	Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf in den letzten zehn Jahren in qm	-0,1	-0,9	-1,0	-1,3
<i>Zusätzliche Gentrifizierungsfaktoren</i>					
GD04	Anteil Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Wohnungsbestand in den letzten zehn Jahren in %	4,2	4,0	3,3	1,9
GD05	Anteil geförderter WE privater Eigentümer*innen mit Bindungswegfall in den nächsten zehn Jahren in %	0,3	0,7	0,5	0,9
GD06	Anteil WE nach § 34 BauGB („Nachverdichtung“) in %	0,8	3,2	2,8	4,5

* ErhS: Erhaltungssatzung

**inkl. Wohnheimen und sonstigen Wohneinheiten (Quelle: Statistisches Amt).

Datenstand: 31.12.2020

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Tabelle 3: Gentrifizierungsindikatoren im Vergleich

Verdrängungsgefahr

Die mittlere Wohndauer der Einwohner*innen im Erhaltungssatzungsgebiet beträgt 9,8 Jahre und damit weniger als in der Gesamtstadt (11,7 Jahre). Dies ist, wie der Vergleich mit dem gesamten 2. Stadtbezirk (9,7 Jahre) sowie den Vierteln innerhalb des Mittleren Rings (10,8 Jahre) zeigt, nicht ungewöhnlich für ein innerstädtisches Gebiet. Es ist davon auszugehen, dass Bewohner*innen, die bereits lange im Gebiet leben, eine starke Bindung an ihren Wohnort, die Infrastruktur und die Nachbarschaft haben. Etwa ein Drittel der Einwohner*innen (33,3 Prozent) lebt bereits seit über zehn Jahren im Erhaltungssatzungsgebiet (vgl. Tabelle 4).

Der Anteil an Kindern im Gebiet liegt mit 12,1 Prozent etwas über dem Durchschnitt des 2. Stadtbezirks (11,6 Prozent). Verglichen mit der Gesamtstadt, in der rund 15,1 Prozent der Bevölkerung unter 18 Jahre alt sind, wohnen im Erhaltungssatzungsgebiet weniger Familien mit Kindern. Der Vergleich mit den Vierteln innerhalb des Mittleren Rings (12,7 Prozent) zeigt, dass in den Innenstadt- und innenstadtnahen Bezirken grundsätzlich weniger Kinder leben. 4,4 Prozent der Bevölkerung im Erhaltungssatzungsgebiet sind über 74 Jahre alt. Der Anteil ist somit geringer als in ganz München (9,2 Prozent).

2,0 Prozent aller Haushalte im Satzungsgebiet sind Alleinerziehende, welche oft in besonderem Maße auf bezahlbare Mieten und die Umgebungsinfrastruktur angewiesen sind. In der Gesamtstadt sind dies 3,1 Prozent der Bevölkerung.

Die durchschnittliche Kaufkraft im Erhaltungssatzungsgebiet liegt mit 116 Prozent über dem städtischen Vergleichswert (100 Prozent) und auch über dem Durchschnitt für die Bereiche innerhalb des Mittleren Rings (108 Prozent), allerdings unter dem Wert des 2. Stadtbezirks (118 Prozent). Dennoch haben 21 Prozent der Haushalte im Gebiet ein Nettoeinkommen von lediglich bis zu 2.000 Euro pro Monat zur Verfügung und sind damit bei Mieterhöhungen infolge von Aufwertungsaktivitäten stark verdrängungsgefährdet.

Indikatoren	Zum Vergleich			
	ErhS* „Schlachthof- viertel“	Stadtbezirk 02	Innerhalb Mittlerer Ring	Landeshauptstadt München
Einwohner*innen	8.400	53.400	522.300	1.597.600
Wohnungen (WE)	4.900	33.200	310.700	815.100**
VG Verdrängungsgefahr				
VG01 Mittlere Wohndauer in Jahren	9,8	9,7	10,8	11,7
VG02 Anteil Einwohner*innen mit Wohndauer über 10 Jahre in %	33,3	33,5	37,0	39,8
VG03 Anteil unter 18-Jährige in %	12,1	11,6	12,7	15,1
VG04 Anteil 60 – 74-Jährige in %	9,2	10,6	12,2	13,1
VG05 Anteil über 74-Jährige in %	4,4	5,5	7,6	9,2
VG06 Anteil Alleinerziehende an allen Haushalten in %	2,0	2,4	2,8	3,1
VG07 Kaufkraft in % des Vergleichsraumes (LHM=100)	116	118	108	100
VG08 Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen bis 2.000 Euro / Monat in %	21,0	20,5	23,8	21,5
VG09 Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen 2.000 bis 4.000 Euro / Monat in %	29,0	28,6	33,5	36,5

* ErhS: Erhaltungssatzung

**inkl. Wohnheimen und sonstigen Wohneinheiten (Quelle: Statistisches Amt).

Datenstand: 31.12.2020

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Tabelle 4: Verdrängungsindikatoren im Vergleich

Zusätzliche Attraktivitätsfaktoren

Das Erhaltungssatzungsgebiet „Schlachthofviertel“ liegt zentral; die Innenstadt ist in wenigen Minuten mit der U-Bahn zu erreichen. Durch die U-Bahnhaltestellen Poccistraße und Goetheplatz (U3/U6) sowie diverse Buslinien (58, 62, N40, N41, N45) ist das Gebiet verkehrlich gut an den ÖPNV angebunden. Zusätzlich lassen sich vom Gebiet „Schlachthofviertel“ aus beliebte Grünflächen (bspw. Isarufer, Alter Südfriedhof) auch fußläufig in kurzer Zeit erreichen. Neben der zentralen Lage wird das Viertel somit für einkommensstarke

Bevölkerungsgruppen, unter anderem auch aufgrund des steigenden gastronomischen und kulturellen Angebots (z.B. Volkstheater) zu einem immer attraktiveren Wohnstandort.

4.1 Empfehlung Nr. 20 – 26 / E 00287 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 02 – Ludwigsvorstadt – Isarvorstadt am 20.07.2021: Erweiterung der Erhaltungssatzungsgebiete

In der Empfehlung Nr. 20-26 / E 00287 der Bürgerversammlung des 2. Stadtbezirkes am 20.07.2021 wurde eine Erweiterung bestehender Erhaltungssatzungen im Stadtbezirk 02 und eine darauf folgende Zusammenlegung der dann vergrößerten Erhaltungssatzungsgebiete über den gesamten 2. Stadtbezirk gefordert (siehe Anlage 1).

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt wie folgt Stellung:

Im 2. Stadtbezirk Ludwigsvorstadt – Isarvorstadt befinden sich derzeit insgesamt fünf Erhaltungssatzungsgebiete:

- | | |
|---------------------------------|--------------------------------------------|
| • Schlachthofviertel | in Kraft bis 28.02.2023* |
| • Dreimühlenstraße / Baldeplatz | in Kraft bis 20.11.2023* |
| • Glockenbachviertel | in Kraft bis 20.11.2023* |
| • Ludwigsvorstadt | unbefristeter Erlass (regelm. Überprüfung) |
| • Gärtnerplatzviertel | unbefristeter Erlass (regelm. Überprüfung) |

*Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung überprüft im Rahmen der routinemäßigen Untersuchungen sowohl die außer Kraft tretenden als auch die unbefristeten Erhaltungssatzungsgebiete und auch die benachbarten Bereiche der jeweiligen Satzungen.

Die Ermittlung der Erhaltungssatzungsgebiete erfolgt anhand eines Kriterienkatalogs, der das Aufwertungspotenzial des Gebäudebestandes, die Gentrifizierungsdynamik und die Verdrängungsgefahr der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet abbilden (vgl. Tabelle 1). Zusätzlich zu diesen Indikatoren werden außerdem besondere Attraktivitätsfaktoren berücksichtigt, die, wenn vorhanden, Gentrifizierungsprozesse im Gebiet zusätzlich befördern können.

Dieses Verfahren, das in allen untersuchten Gebieten einheitlich eingesetzt wird (vgl. Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15423) und somit eine Rechtssicherheit der vom Stadtrat beschlossenen Erhaltungssatzungen in hohem Maße garantiert, wurde letztmalig in einem Urteil des Verwaltungsgerichts München im Jahr 2016 bestätigt (siehe VG München, Ur. v. 09.05.2016 – M 8 K 14.3087, BeckRS 20216, 48961).

Von der in der Empfehlung geforderten Zusammenlegung aller fünf Erhaltungssatzungsgebiete im 2. Stadtbezirk zu einem großen stadtbezirksübergreifenden Satzungsgebiet muss aus fachlichen und rechtlichen Gründen abgesehen werden, denn einerseits rechtfertigt der Schutz nicht geeigneter Übergangsbereiche nicht den durch eine Erhaltungssatzung bedingten Eingriff in das hohe Gut des Eigentumsrechts nach Art.14 Grundgesetz (GG). Andererseits können die für den Erlass zwingend vorliegenden städtebaulichen Belange mangels Vergleichsmöglichkeit nicht festgestellt werden.

Letztendlich ist der Umgriff einer Erhaltungssatzung räumlich so abzugrenzen, dass sich die städtebauliche Maßnahme – Erhalt der Zusammensetzung der angestammten Wohnbevölkerung – zweckmäßig und sehr spezifisch auf die oftmals sehr unterschiedlichen Erhaltungssatzungsgebiete und deren Bevölkerung durchführen lässt.

Trotz der Intention der Empfehlung, möglichst viele Münchner Mieter*innen mit Erhaltungssatzungen zu schützen, handelt es sich bei Erhaltungssatzungen nach dem BauGB um ein städtebauliches Instrument und kein Instrument des individuellen Mieterschutzes. Demnach sind strenge rechtliche Vorgaben nach dem Baugesetzbuch sowie verfassungsrechtliche Vorgaben einzuhalten.

Der Empfehlung Nr. 20-26 / E 00287 der Bürgerversammlung des 2. Stadtbezirkes Ludwigsvorstadt – Isarvorstadt am 20.07.2021 kann aufgrund der vorstehenden Ausführungen nicht entsprochen werden.

4.2 BA-Antrag Nr. 20-26 / B 04510 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 02 – Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt vom 27.09.2022: Verlängerung und Prüfung der Ausweitung der Erhaltungssatzung „Schlachthofviertel“

Mit BA-Antrag Nr. 20-26 / B 04510 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 02 – Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt vom 27.09.2022 wurde gefordert, die am 11.03.2023 auslaufende Erhaltungssatzung „Schlachthofviertel“ zumindest im bisherigen Umgriff unbefristet zu verlängern. Gleichzeitig wurde um Prüfung gebeten, ob nicht in Gänze oder zumindest in Teilen eine Erweiterung des Satzungsgebietes nördlich der Lindwurmstraße zwischen Poccistraße und Goetheplatz sowie westlich der Thalkirchner Straße zwischen Kapuzinerstraße und Sendlinger-Tor-Platz möglich wäre. Der gesamte Untersuchungsbereich wird in Abbildung 1 dargestellt (vgl. S.10) und beinhaltet die im BA-Antrag Nr. 20-26 / B 04510 genannten Teilbereiche.

Begründet wurde dies mit dem hohen Aufwertungspotential im Schlachthofviertel selbst und der drohenden Gefahr einer beschleunigten Umstrukturierung des Viertels mit der Vertreibung ganzer Bevölkerungsschichten und all den negativen Folgen für Bevölkerung und Kommune.

Bei den zusätzlich genannten Gebieten gäbe es in vielen Häusern noch erhebliches Aufwertungs- und Verdrängungspotential. Diese Häuser mit noch erträglichen Mieten gelte es durch das Instrument der Erhaltungssatzung zu schützen, um das Entstehen von weiteren reinen Luxusquartieren zu verhindern.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt wie folgt Stellung:

a) Nördlich der Lindwurmstraße zwischen Poccistraße und Goetheplatz

Im Bereich nördlich der Lindwurmstraße handelt es sich beim Großteil der Gebäude um Altbauten sowie Gebäude aus der Nachkriegszeit, bei denen durchaus Aufwertungspotenzial vorhanden ist. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass es sich bei vielen Gebäuden um eine erkennbar passable und gepflegte Bausubstanz handelt.

Eine erhöhte Gentrifizierungsdynamik jedoch kann im Bereich zwischen der Poccistraße und dem Goetheplatz entlang der Lindwurmstraße für die bisher nicht gesetzten Bereiche nicht festgestellt werden. Es findet zum Beispiel nahezu keine Nachverdichtung statt, das Umbaugeschehen ist nicht auffällig und die Dynamik der Wiedervermietungsflächen ist im Vergleich mit der Gesamtstadt deutlich geringer.

Das Verdrängungspotenzial für gefährdete Teilgruppen der Bevölkerung fällt im untersuchten Bereich niedrig aus. Beispielsweise zeichnet sich die Bevölkerungsstruktur durch wenig ältere Personen, Kinder und einen geringen Anteil an Alleinerziehenden aus. Die Kaufkraft hingegen liegt deutlich über dem städtischen Durchschnitt und auch Haushalte mit einem monatlichen Nettoeinkommen von 2.000 bis 4.000 Euro sind vergleichsweise selten vertreten.

In der Gesamtbetrachtung kann der vorgeschlagene Bereich aufgrund geringer Gentrifizierungsdynamik und nicht hinreichendem Verdrängungspotenzial nicht für den Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) vorgeschlagen werden.

b) Westlich der Thalkirchner Straße zwischen Kapuzinerstraße und Sendlinger-Tor-Platz

Im vorgeschlagenen Bereich dominieren Gebäude mit vier bis neun Geschossen, bei denen es sich überwiegend um Altbauten handelt. Neben der Bausubstanz deuten beispielsweise auch die geringeren Wiedervermietungsflächen auf ein gewisses Aufwertungspotenzial hin.

Im untersuchten Bereich ist nahezu keine Gentrifizierungsdynamik nachweisbar. So wird beispielsweise kaum nachverdichtet, die Dynamik der Wiedervermietungsflächen ist sehr niedrig, es können keine erhöhten Umbauaktivitäten festgestellt werden und in den nächsten Jahren werden keine geförderten Wohnungen aus der Bindung fallen.

Das Verdrängungspotenzial kann als gering eingestuft werden. So deutet die niedrige durchschnittliche Wohndauer auf eine hohe Fluktuation und eine tendenziell geringere Gebietsbindung hin. Diese erklärt sich durch den hohen Anteil an Appartements und Wohnheimen. Neben den kurzen Wohndauern sind besonders gefährdete Teilgruppen der Bevölkerung, wie beispielsweise Alleinerziehende, Kinder und ältere Personen, weniger vertreten. Die Kaufkraft im untersuchten Bereich ist im Vergleich mit der Gesamtstadt auffallend hoch. Dagegen sind Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen deutlich seltener vertreten.

Der vorgeschlagene Bereich kann aufgrund niedriger Gentrifizierungsdynamik und fehlendem Verdrängungspotenzial nicht für den Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) vorgeschlagen werden.

Dem Antrag des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 02 nach einem unbefristeten Erlass und einer Erweiterung des Satzungsumgriffes kann daher nach o.g. Ausführungen in Teilen entsprochen werden.

5. Fazit

Die turnusmäßigen Untersuchungen der auslaufenden Satzung sowie der benachbarten Bereiche haben ergeben, dass der Erlass einer unbefristeten Erhaltungssatzung zum Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Sinne des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2

BauGB im Bereich „Schlachthofviertel“ im dargestellten Umgriff (vgl. Abbildung 1) begründet werden kann. Dabei wurde der bisherige Umgriff weitgehend unverändert beibehalten und lediglich bei einigen Flurstücken an deren Verlauf angepasst.

Das „Schlachthofviertel“ erfreut sich seit Jahren einer steigenden Beliebtheit als innerstädtischer Wohnstandort mit einem großen kulturellen und gastronomischen Angebot. Die Urbanität des Viertels und das besondere Flair von Handel, Gewerbe und Kultur zieht zunehmend auch besser verdienende Haushalte ins Gebiet.

Im Erhaltungssatzungsgebiet sind nach wie vor deutliche Aufwertungspotenziale im Gebäudebestand zu erkennen. Insbesondere beim attraktiven Altbaubestand besteht z.T. noch erkennbares Instandhaltungs- und Modernisierungspotential. Bemerkenswert ist dies vor dem Hintergrund, dass über die Hälfte aller Wohnungen private Mietwohnungsbestände sind, bei denen bei Investitionsentscheidungen privatwirtschaftliche Interessen im Vordergrund stehen. Es ist sehr wahrscheinlich, dass hierbei die Realisierung gehobener Standards zur lukrativeren Vermarktung der Objekte auf dem Wohnungsmarkt weiterhin eine wichtige Rolle spielen wird.

Die Gentrifizierungsdynamik im Viertel zeigt sich insbesondere an der regen Umbautätigkeit, der starken Dynamik der Wiedervermietungsmieten und dem hohen Anteil an Abgeschlossenheitsbescheinigungen. Es ist daher besonders wichtig, dass die Landeshauptstadt München über den Genehmigungsvorbehalt in Erhaltungssatzungsgebieten hier auch weiterhin preistreibende Luxusmodernisierungen und die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen unterbinden kann.

Der Empfehlung Nr. 20-26 / E 00287 der Bürgerversammlung des 2. Stadtbezirkes Ludwigsvorstadt – Isarvorstadt am 20.07.2021 kann nicht entsprochen werden (vgl. Kapitel 4.1).

Mit dem BA-Antrag Nr. 20-26 / B 04510 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 02 – Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt vom 27.09.2022 wurde eine Verlängerung und Prüfung der Ausweitung der Erhaltungssatzung „Schlachthofviertel“ gefordert. Eine Erweiterung des Gebietes um die vorgeschlagenen Bereiche kann nicht empfohlen werden (vgl. Kapitel 4.2).

Allerdings eignet sich die Erhaltungssatzung mit leicht verändertem Umgriff „Schlachthofviertel“ für einen unbefristeten Erlass.

Dem Antrag des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 02 nach einem unbefristeten Erlass und einer Erweiterung des Satzungsumgriffes kann daher nach o.g. Ausführungen in Teilen entsprochen werden.

6. Erlass der Erhaltungssatzung „Schlachthofviertel“

Für den im Satzungsplan (siehe S. 22) dargestellten Bereich wird der unbefristete Erlass einer Erhaltungssatzung empfohlen. Aus Gründen der Datenaktualität erfolgt alle fünf Jahre eine erneute Überprüfung der Kriterien für das Satzungsgebiet und die umliegenden Bereiche.

7. Beteiligung des Bezirksausschusses

Der vom Erlass der Erhaltungssatzung örtlich betroffene Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 02 – Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt hat der Beschlussvorlage einstimmig zugestimmt.

Das Sozialreferat und das Kommunalreferat haben der Sitzungsvorlage zugestimmt. Die Satzung ist mit der Rechtsabteilung des Direktoriums hinsichtlich der von dort zu vertretenden formellen Belange abgestimmt.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Bickelbacher, der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Kainz, und dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Müller, ist je ein Abdruck der Beschlussvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Die Satzung „Schlachthofviertel“ der Landeshauptstadt München zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Erhaltungssatzung „Schlachthofviertel“) wird in nachstehender Fassung (s. Seiten 20-22) beschlossen.
2. Die Empfehlung Nr. 20 - 26 / E 00287 der Bürgerversammlung des 2. Stadtbezirkes Ludwigsvorstadt – Isarvorstadt am 20.07.2021 ist damit gemäß Art. 60 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.
3. Der BA-Antrag Nr. 20 – 26 / B 04510 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 02 – Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt vom 27.09.2022 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
4. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

**Satzung „Schlachthofviertel“
der Landeshauptstadt München zur Erhaltung
der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung
gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB**

(Erhaltungssatzung „Schlachthofviertel“)

vom

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2022 (GVBl. S. 374) und § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726), folgende Satzung:

§ 1

Satzungsziel, räumlicher Geltungsbereich

- (1) Mit dieser Satzung wird der in Absatz 2 angegebene Bereich als Gebiet bezeichnet, in dem es aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich ist, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2, Abs. 4 BauGB).
- (2) Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung wird gemäß dem beigefügten Lageplan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 30.09.2022 (Maßstab 1:7.500), ausgefertigt am _____, festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Sachlicher Geltungsbereich

- (1) Im Geltungsbereich der Satzung unterliegen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen einer Genehmigungspflicht nach § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB.
- (2) Von der Genehmigungspflicht ausgenommen sind Vorhaben auf den in § 26 Nr. 2 und 3 BauGB bezeichneten Grundstücken (§ 174 Abs. 1 BauGB).
- (3) Eine Genehmigungs-, Zustimmungs- oder Erlaubnisspflicht nach anderen Vorschriften bleibt unberührt.

§ 3

Antrag, Anzeige

- (1) Der Antrag auf Genehmigung nach § 172 Abs.1 Satz 1 BauGB ist bei der Landeshauptstadt München zu stellen. Sofern das Vorhaben auch bauaufsichtlich genehmigungs- oder zustimmungspflichtig oder nach dem Denkmalschutzgesetz erlaubnispflichtig ist, ist mit diesem Antrag auch der Antrag gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu stellen.
- (2) In den Fällen des § 2 Abs. 2 ist das Vorhaben der Landeshauptstadt München anzuzeigen.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB handelt ordnungswidrig, wer eine bauliche Anlage in dem durch diese Satzung bezeichneten Gebiet ohne die nach ihr erforderliche Genehmigung rückbaut oder ändert. Er kann gemäß § 213 Abs. 3 BauGB mit Geldbuße belegt werden.

§ 5 In-Kraft-Treten

- (1) Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die Erhaltungssatzung „Schlachthofviertel“ vom 15.02.2018, MüABl. S. 82 f. außer Kraft.



III. Beschluss
nach Antrag

Über den Beratungsgegenstand wird durch die Vollversammlung des Stadtrates endgültig entschieden.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München
Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

Prof. Dr. (Univ. Florenz)
Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III. z.K.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)
an das Direktorium – Rechtsabteilung (3 x)
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3 zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Direktorium HA II – BA – Geschäftsstelle Mitte
3. An den Bezirksausschuss 02 – Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt
4. An das Kommunalreferat
5. An das Sozialreferat
6. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

11. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/11

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3